



Offre de prêt et informations relatives au TEG et aux intérêts contractuels

Actualité législative publié le 06/04/2014, vu 2322 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Que doit savoir l'emprunteur sur les intérêts contractuels et sur le TEG lorsque ce dernier est destinataire d'une offre de prêt?

S'il existe de nombreux domaines où le consommateur demeure seul face à des activités ou des marchés dont il ignore au moins les mécanismes complexes, la consommation de produits bancaires est sûrement de ceux-là.

Il n'est pas rare de se trouver désarmé face à la pléthore d'offres et leurs nuances que propose un établissement bancaire dans la gestion et le développement de ce qui permettra la consommation, l'épargne voire la création d'un patrimoine.

Ce domaine est d'autant plus complexe que les concepts manipulés reposent parfois sur des mathématiques financières poussées, au point que le conseiller lui-même peut être pris en défaut.

En outre, il faut aussi souligner le peu d'accompagnement normatif dont dispose le client.

En effet, si certains concepts sont strictement encadrés par la loi ou la réglementation quant à leurs définitions, force est de constater que de nombreux autres continuent d'échapper à toute définition objective.

La recherche d'un crédit, par exemple immobilier, en est l'une des illustrations.

Aujourd'hui, dès lors qu'un futur acquéreur souhaite avoir recours à l'emprunt afin de financer son projet, il trouvera devant lui moult établissements, plus ou moins (en fonction de sa situation) prêt à lui ouvrir leurs portes, et autant de façons différentes de décrire le produit qui lui sera proposé.

Taux nominal, intérêts, capital restant dû, frais de dossiers, de garantie et tant de termes qu'il est possible d'entendre ou de lire lors de la recherche de ce type de produits.

Mais comment faire son choix ?

Comment être sûr de comparer ce qui est comparable ?

Qui croire ?

Depuis le 10 janvier 1978, le législateur a doté le consommateur de moyens de protection et d'information sur ces problématiques de crédit, par la loi SCRIVINER.

Cette loi a été complétée le 13 juillet 1979 par le dispositif SCRIVINER 2, relatif aux problématiques de crédit immobilier.

Ces éléments définissent légalement la composition d'une offre de prêt afin d'en assurer

l'exhaustivité quant à l'information due au client ainsi que la comparabilité auprès d'autres propositions.

Ces textes, s'inscrivant dans le code de la consommation et complétés des articles L 313-1 et R 313-1 du Code de la Consommation permettent de délimiter le champ de validité d'une offre.

L'application de ces articles de loi et règlements permettent, selon la jurisprudence prononcée le 30 septembre 2010 par la Chambre Civile de la Cour de Cassation, de faire valoir la déchéance du droit à intérêts en cas de non-respect des obligations du créancier.

Rappelons en l'espèce les obligations de l'émetteur de l'offre de crédit immobilier. L'offre de prêt doit mentionner :

- L'identité des parties prenantes
- Les modalités du prêt, relatives aux dates notamment
- Pour un taux fixe, un échéancier précis incluant détail des intérêts et du capital remboursé pour chaque échéance
- Pour un taux variable, une simulation expliquant le mécanisme et ces implications
- Le coût total du crédit et le Taux Effectif Global (T.E.G.) tel que défini dans les articles L. 313-1 et R. 313-1

Toute proposition de crédit immobilier ne respectant pas ce schéma peut être considérée comme non-valable.

Il convient alors d'observer dans ces conditions le fait que bien que tous les éléments nécessaires à la bonne information du client soient présents, il n'en demeure pas moins une part d'interprétation possible, notamment dans la définition de l'échéancier par exemple.

Le droit porte bien sur sa présence, pas sur une quelconque validité selon le Code de la Consommation.

Ainsi, une offre de prêt peut être valable bien que les intérêts ne soient pas calculés selon l'usage bancaire, dès lors qu'ils sont spécifiés.

Il est donc difficile de comparer deux prêts sur la base de leur seul échéancier.

Pour autant le droit ne laisse pas de marge de manœuvre quant à la définition du T.E.G.

C'est donc cet élément qui permet la comparaison, donc la bonne information du consommateur.

Il convient donc de toujours le calculer de la même façon, et c'est sur ce point que la Cour de Cassation se prononça le 30 septembre 2010.

Le T.E.G. se doit par essence d'être le reflet de l'opération conclue entre l'établissement de crédit et le consommateur.

En ce sens, il doit inclure tous les frais inhérents à la conclusion de l'opération tels que l'opération ne pourrait se faire sans la présence de ces frais.

On peut notamment citer les frais de dossier, de garantie ou le cas échéant les parts sociales à souscrire et l'assurance dès lors qu'elle est obligatoire.

Dans certains cas, si l'opération est sujette à l'ouverture d'un compte, il faudra aussi inclure les frais sur ce compte.

Par ailleurs et pour bien témoigner de la réalité de l'échange financier, tous les flux seront estimés sur une base actualisée (L'actualisation est une méthode permettant de rendre des flux financiers comparables et cela malgré des disparités dans les horizons temporels observés, afin de gommer notamment les effets de l'inflation par exemple : 1 aujourd'hui permet d'acheter un pain, mais le permettront-ils dans 30 ans ? L'euro en question n'aura donc pas la même « valeur »), de telle sorte que le T.E.G. est en fait un taux actuariel.

Dans le cas d'un crédit immobilier à un particulier, nous sommes dans le cadre de la loi SCRIVINER 2 et ce taux actuariel doit être calculé mensuellement, puis ramené à l'année par proportionnalité.

Enfin, et pour bien rendre compte de cette réalité financière, il est nécessaire d'estimer ce taux sur un horizon temporel réel est non pas approché, c'est-à-dire sur 12 mois ou plus encore 365 (respectivement 366) jours par an.

On constate à la lecture du paragraphe précédent qu'observer la validité ou non d'une offre de prêt par le calcul de son T.E.G. apparaît complexe et donc difficilement accessible au non-initié.

Aussi, il est clair qu'un établissement de crédit peut dès lors, intentionnellement ou non, biaiser ce calcul et donc l'information qu'il doit néanmoins au consommateur.

Car par ailleurs un établissement doit déontologiquement, par l'intermédiaire de conseillers bancaires ou tout autre moyen en sa possession, s'assurer que les produits bancaires ou de crédit commercialisés sont d'une part conforme à la situation financière du consommateur mais d'autre part parfaitement compris aussi, au niveau de leurs implications financières.

Ainsi, il convient de rassurer l'emprunteur potentiel en ce que ce dernier ne doit pas oublier que l'établissement financier ou bancaire, quel qu'il soit, est tenu à de nombreuses obligations, qui sont autant de source de responsabilités à sa charge et dont il ne peut, fort heureusement, s'exonérer.